Bautzen

Ihr neues Wohn- und Geschäftshaus mit großzügigem Raumangebot und Entwicklungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26326033



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 520 m²

Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26326033
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1890

Kaufpreis	360.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 650 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1898

Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

Ein erster Eindruck

Die Immobilie verbindet auf einem ca. 520 m² großen Grundstück Gewerbe, Büro und Wohnen unter einem Dach und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung. Zum Verkauf steht das gesamte Gebäude, das derzeit durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Insgesamt stehen ca. 650 m² Gewerbefläche sowie ca. 120 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die gewerblich genutzten Bereiche sind bereits zeitgemäß aufgestellt und bieten eine gute Grundlage für die Weiterführung des bestehenden Betriebs oder die Entwicklung eines eigenen Konzeptes.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die Büroräume mit großzügigen Fensterflächen und angenehmer natürlicher Belichtung. Zwei separate Treppenaufgänge ermöglichen eine praktische Erschließung und unterstützen die räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungsbereiche. Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit mit vier Schlafzimmern und einem Badezimmer. Die Wohnräume bieten eine solide Grundlage für eine individuelle Gestaltung und können bei Bedarf an heutige Wohnansprüche angepasst werden.

Auch das Dachgeschoss verfügt über zusätzliche Flächen und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über einen eigenen Brunnen im Keller. Eine neue Brennwerttherme wurde im Jahr 2024 eingebaut und stellt eine bereits modernisierte technische Grundlage dar. Die Gebäudestruktur aus dem Jahr 1890 verbindet den Charakter einer historischen Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Neben der Weiterführung des bestehenden Gewerbebetriebs sind je nach individuellen Vorstellungen auch eine Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisangebots oder ergänzende gastronomische und eventbezogene Konzepte denkbar. Ebenso kann eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung interessant sein. Für weitere gewerbliche Nutzungen, beispielsweise im Bereich Reha, Physiotherapie oder Arztpraxis, können sich ebenfalls Perspektiven ergeben, vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Immobilie richtet sich an Interessenten, die eine Kombination aus bestehendem Gewerbe, Wohnraum und Entwicklungspotenzial suchen. Die Verbindung aus laufendem Betrieb, separater Wohneinheit, Büroflächen und weiteren nutzbaren Bereichen eröffnet verschiedene Möglichkeiten für die Zukunft. Bei Interesse und für weitere Informationen zu Gebäude, Gewerbebetrieb und Nutzungsmöglichkeiten freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

Ausstattung und Details

Flächenübersicht:
- Grundstücksfläche: ca. 520 m²
- Gewerbefläche: ca. 650 m²
- Wohnfläche: ca. 120 m²

Ausstattung & Besonderheiten
- komplettes Gebäude inklusive laufendem Gewerbebetrieb
- Büroräume im 1. Obergeschoss
- separate Wohneinheit im 2. Obergeschoss
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial
- zwei separate Treppenaufgänge
- Voll unterkellert
- Neue Brennwerttherme (Einbau 2024)
- Brunnen im Keller vorhanden
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Mögliche Perspektiven:
- Weiterführung des etablierten Betriebs
- Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisangebots
- Integration neuer gastronomischer oder eventbezogener Konzepte
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- gewerbliche Konzepte wie Reha, Physiotherapie oder Arztpraxis

Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver innerstädtischer Lage von Bautzen und bietet den besonderen Vorteil, dass das Zentrum der Bautzner Innenstadt bequem fußläufig erreichbar ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Dienstleister sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Auch die historische Altstadt mit ihren charakteristischen Straßen, Plätzen und Sehenswürdigkeiten ist schnell erreichbar und prägt das Umfeld der Immobilie.

Die zentrale Lage bietet insbesondere für eine gewerbliche Nutzung interessante Voraussetzungen. Durch die Nähe zur Innenstadt profitieren Unternehmen von einer guten Erreichbarkeit für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter. Gleichzeitig ermöglicht die innerstädtische Lage eine unkomplizierte Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich vielfach zu Fuß erledigen, wodurch kurze Wege im Alltag entstehen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die zentrale Lage entsprechend gut. Bushaltestellen und weitere Verkehrsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld und ermöglichen eine bequeme Verbindung innerhalb Bautzens sowie in die umliegenden Ortsteile.

Für den Individualverkehr bietet der Standort ebenfalls eine gute Ausgangslage. Die überregionalen Verkehrswege und die Autobahnanschlüsse der A4 sind mit dem Auto in angemessener Zeit erreichbar. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung Dresden, Görlitz und Polen sowie in das weitere Umland.

Bautzen selbst verbindet die Vorzüge einer historischen Stadt mit einer gewachsenen Infrastruktur und einer zentralen Lage in der Oberlausitz. Die Kombination aus fußläufiger Nähe zur Innenstadt, guter Erreichbarkeit und der vielseitigen Infrastruktur macht den Standort sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten interessant. Die genaue Lage und das unmittelbare Umfeld lassen sich bei einer persönlichen Besichtigung am besten erleben.

Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26326033 - 02625 Bautzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen
Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0
E-Mail: bautzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com